別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
文京(都)-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　Ｖａｌｕｅ　Ｌａｂｏ
文京(都)-1	東京都	区部第４	氏名	不動産鑑定士　　角田　綾子

鑑定評価額	245,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,400,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,070,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	文京区本駒込一丁目１１番１１５「本駒込１－１６－５」				②地積(㎡)	175 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１中専 (60, 200) 準防 高度(2種最高14m)
	1.2:1	住宅 W2	中規模住宅が多い閑静な住宅地域	西5.4m区道	水道、ガス、下水	本駒込 460m		(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　15　m、西　20　m、南　25　m、北　50　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　15 m、奥行 約　12 m、規模　180 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位北　５．４m区道 / 交通施設：本駒込駅 北西方460m / 法令規制：１中専 (70, 200) 準防 高度(2種最高14m)		
	⑤地域要因の将来予測	閑静な住宅地域として熟成した環境を形成しており、大差無く推移すると予測する。地価水準は強含みで推移しているが、今後については経済動向及び不動産施策の如何と判断する。		

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,460,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	781,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、文京区を中心とした居住環境良好な住宅地域と把握される。想定需要者層は、区内及び周辺区部在住の個人富裕者層及び転売目的の不動産事業者等である。市場需給動向は、需要が根強い反面、供給が限定されているため取引価格は引き続き上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、画地規模により様々であるが、標準的画地の規模で土地総額２．５億円程度と把握した（建物付の取引に中心価格帯は見い出せなかった）。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格の前提となるマーケット資料の信頼性は高く、その手順も適切と判断されるが、基準地は行政条件の制約に加え、価格水準に見合った賃料を収受し得ないこと等より、収益価格は低位に試算される結果となった。近隣地域においては、居住の快適性を指標に自己使用目的で売買されることが主たる取引と想定され、よって市場実勢を反映した比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 文京-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 1,380,000 円/㎡	[106.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [103.0]	[102.0] / 100	1,400,000		街路	0.0	街路	+2.6
								交通	0.0	交通	-1.4
								環境	0.0	環境	-3.0
								画地	+4.0	行政	+5.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 文京(都)-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 1,220,000 円/㎡	[113.9] / 100	100 / [104.0]	100 / [97.6]	[102.0] / 100	1,400,000		街路	0.0	街路	-0.7
								交通	0.0	交通	+0.8
								環境	0.0	環境	0.0
								画地	+4.0	行政	-2.5
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,250,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +12.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口・世帯数は引き続き増加傾向、取引件数及び新設住宅着工戸数は対前年比で減少した。取引価格は引き続き上昇傾向にある。
			[地域要因] 交通利便性及び街路条件に恵まれた高台の住宅地域である。地域要因及び同一需給圏内の相対的位置に特段の変動は認められない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。